

第4回 契約の効力(2) —— 売買契約を中心に(担保責任)

2015/10/15 (振替授業日)

松岡 久和

【担保責任全般】 (176-181頁)

1 担保責任の種類と意義 (現行法と古典的通説の理解)

担保責任	追奪担保	の権利	他人物売買	560-562条
		担保の	(権利の全部が他人に属する場合)	
		責任	権利の一部が他人に属する場合	563-564条
		瑕疵	数量不足・原始的一部滅失	565条
			用益権などによる利用制限	566条
	物の瑕疵の担保責任	瑕疵担保責任		570条
※担保権による所有権の喪失などの場合(567条)や債権の売主が債務者の資力を担保する責任(569条)は、 <u>純粹の債務不履行責任</u>				

- ・ 原始的不能→契約無効の例外としての位置づけ (ただし、数量不足の場合(565条)を除く権利の瑕疵の担保責任については現在の多数説は、原始的不能を否定し契約責任とするようである)
- ・ 債務不履行責任との相違＝法定責任説：無過失責任、信託利益賠償への限定、権利行使期間の短期制限 (全部追奪の場合は解除権や損害賠償債権の制限は167条1項による)
←元々はローマ法の按察官訴権による買主の特別な保護←→英米法の黙示の保証 implied warranty
- ・ 代金減額(563・565条)は質的瑕疵(566条・570条)では不採用

2 権利の担保責任・各論 (176頁表9-1の整理を参照)

(1) 他人物売主の担保責任 (追奪担保責任：560～562条)

Case 04-01 Xは、YからA名義で登記されていた土地甲を、6000万円で購入し、代金全額を支払って、A→Xの中間省略による移転登記を済ませた。しかし、その後、Aが、甲の所有権を主張し、Xに甲の明渡しや抹消登記に代わる真正名義回復のための移転登記請求をした。この請求に応じざるをえない場合、Xは、Yに対して、どのような責任を追及できるか。

- ① XとYは誰の所有に属するものとして甲を売買したのか。
- ② Xが、甲の所有権がAに帰属することを知っていた場合はどうか。

- ・ 契約の債権的効力は確定有効、物権的効力はない (例外：即時取得、94条2項類推)
- ・ 買主の善意・悪意による保護の区別
 - ・ 解除⇒代金返還は悪意の買主にも許容。損害賠償は善意の買主のみ(561条・562条2項)
 - ・ 善意の売主には権利移転不能による解除を許容(562条)

☆通常債務不履行責任は問えるか？

判例 P174 (将来取得予定の土地の売買の場合に悪意の買主に一般の債務不履行責任追及を肯定)
⇒561条の対象は「自己の物としての他人物売買」←→「他人の物としての他人物売買」

(2) 権利の一部が他人に属する場合 (一部追奪の担保責任：563～564条)

- ・ 解除の要件の特殊性：契約目的達成不能(「残存する部分のみであれば買主がこれを買受けなかったとき」)による無催告解除

(3) 数量不足・物の一部滅失(565条)

Case 04-02 XはYから3000万円で購入した3000㎡の山林を、隣接地との境界紛争が起こったのをきっかけに実測したところ、2700㎡しかないことが判明し、造成して転売する予定からすると4000万円はもうけそこねた。XはYに対して、どのような責任を問えるか。逆に面積が3300㎡あった場合はどうか。

- ・適用対象は特定の不動産のほか種類物も。責任の性質は位置にもかかわらず瑕疵担保
 - ・数量指示売買と現状有姿売買 **判例** P177（数量表示+数量を基礎とした代金額決定。登記簿記載の坪数表示だけではダメ）
 - ・履行利益賠償の可能性 **判例** P178（原則否定。数量保証又は損害填補特約の例外を示唆）
 - ・数量超過の場合 **判例** P179（特段の合意がないと565条類推では増額請求は認められない）
- (4) 用益権などによる利用の制限の場合（566条）
- 判例** P182（競売により取得した建物敷地の賃借権が物件明細書に反して存在しなかった場合、善意の買主は、568条1項・2項及び566条1項・2項の類推適用により、契約を解除して配当を受けた債権者に返還を請求できる）
- (5) (2)～(4)の責任の短期期間制限
- ・短期期間制限とその性質：裁判外でも行使可能な形成権の**除斥期間**
 - 判例** P180（不良パンスト事件：種類物売買に570条・566条3項を適用。除斥期間内に裁判外でも売主の責任を問う意思を明確に告げれば権利が確保される）
 - ⇒上記権利行使時から債権の一般消滅時効が開始（167条1項〈10年〉・商522条〈5年〉）。
最長の場合、20年近く責任が存続
 - ・ただし、権利の瑕疵を知らなくても、引渡し時から一般消滅時効にかかり、それが救済の上限（P181）

3 権利の担保責任の改正

- ・全部追奪は要件を単純化（新561条。売主の解除権を否定）、効果は基本的には一般の債務不履行責任と同じ
- ・一部追奪も用益権などによる利用制限についても、新565条で統一的な契約不適合の規定（新562条・新563条）を準用。この類型については期間制限を廃止（新566条不適用）
←売主に履行済との信頼なし
- ・数量不足については、統一的な契約不適合の規定（新562条・新563条）に吸収。ただし、特別の期間制限なし（新566条には数量不足を含まない）

4 担保責任に類似する債務不履行責任

- (1) 不動産担保権などによる権利喪失などの場合（567条）
- ・買主が担保権を引き受けない場合のみ売主の担保権除去義務を肯定
買主が担保権を引き受けた場合は適用なし。
 - 改正法** 「契約の内容に適合しない」担保権がある前者の場合を明記。解除や損害賠償は一般規定に委ね、費用償還請求権のみを規定（新570条）
 - ・担保権消滅請求（379条以下）との関係（577・578条）にも注意（改正法でも実質同じ）
- (2) 債権売買契約時の第三債務者の資力に関する担保の推定（569条）
- ・権利の一部の不存在や抗弁の付着は新562-565条、全部不存在は一般債務不履行
 - ・資力担保の明示または黙示の約束を要する

【瑕疵担保責任】（181-189頁）

Case 04-03 Xは、Yから本件中古建物甲を3000万円で購入したが、引越後、甲の外壁にヒビが入っていることがわかったほか、一定量以上の雨が降った時に漏水して、100万円の北欧家具が損傷してしまった。工務店に修理見積をさせたところ、壁の塗り直し程度でも200万円、耐震補強工事まで施すと1000万円の出費が必要であるとわかった。XはYに対して、どういう責任を問うことができるか。

1 要件（商526条の検査・通知義務も参照）

- ・瑕疵の意味：通常有しているべき品質・性能（通常の使用適性）の欠如
+その契約との不適合

判例 P182 (前出借地権不存在事件)、183 (都市計画道路敷地事件：法律上の建物建築制約も瑕疵)、184 (賃借権付建物売買において敷地の欠陥は賃借権の瑕疵でない)

- ・隠れた (=不表見の) 瑕疵：瑕疵についての買主の善意・無過失
- ・瑕疵の存否の判断時期：契約時基準

2 効果

- ・信頼利益賠償へ限定
- ・(完全性利益の侵害による) 拡大損害の賠償の可否は不完全履行責任
- ・契約目的不達成を要件とする・売主の帰責事由を要しない契約解除
- ・代金減額請求権は建前上はなく、裁判例は代金減額の損害賠償を認める
- ・責任追及の方法と期間制限の性質 前述2(2)と同じ

3 性状錯誤を理由とする無効主張との関係

判例 錯誤無効優先? : P I 101 (アルゲマイネ電動機事件・188-189頁)、P261 (金菊印特選苺ジャム事件・276頁)

- ・学説では瑕疵担保優先説が有力←特別法は一般法に優先、利益較量による多様な救済

4 種類物への適用の可否

判例 当初から肯定。債務不履行責任と履行責任の選択可能。瑕疵の存在を認識したうえでこれを履行として認容した場合には瑕疵担保責任のみ。認容がなければ依然として債務不履行責任(解除・損害賠償)を追及可能

P185 (タービンポンプ事件)、186 (塩竈声の新聞社事件・186頁)、180 (前述の不良パンスト事件：履行利益賠償をこっそり肯定)

5 法定責任説と契約責任説

	法定責任説	契約責任説
性質	契約締結時に存在する原始的瑕疵に対する無過失の法定責任	瑕疵ある物の給付に関する債務不履行責任の特則(無過失責任)
対象	特定物に限定	特定物も種類物も
売主の負う債務	契約時に瑕疵のある物をそのまま給付すれば債務の本旨に従った履行となる	瑕疵のない物を給付する債務を負い、瑕疵ある物の給付は債務不履行
効果	信頼利益の損害賠償責任 完全履行請求権(=代物又は修補による追完請求権)は信義則上認めうる場合があるにとどまり原則的には認められない	履行利益の賠償責任まで及びうる(416条によって定まる) 原則として完全履行請求権が認められる。
種類物の瑕疵の処理	瑕疵ある物の給付によっては、種類物は特定せず、買主に一般債務不履行法による完全履行請求がある。 権利行使期間は、信義則上10年よりも短縮されうる。	履行(引渡し)時以降は、特定物の場合と同じ処理になる。 履行後は、瑕疵担保の期間制限(瑕疵を知ってから1年)に制限される。
制度趣旨	対価の均衡に対する買主の信頼保護	救済の多様性確認、売主の責任制限

6 瑕疵担保責任の改正

(1) 要件

- 「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物」の引渡し(新562条1項・566条)
- ・「瑕疵」を「契約不適合」に置換。客観的瑕疵を含むので実質変更なし

- ・「隠れた」瑕疵である必要はなく、明示又は黙示に合意された性状の不存在で足りる
 - ・引渡時基準が明確化（引渡し前は物の滅失・損傷の危険は売主が負う。新567条）
- (2) 効果
- ・多様な救済：追完（修補、代替物・不足分の引渡し等）請求権、売主の追完権（新562条1項）、代金減額請求権（新563条）、損害賠償請求権・解除権（新564条による新415条・541条・542条の一般規定の指示・免責立証可能）
 - ・瑕疵結果損害（拡大損害）の賠償では売主の無過失等（義務違反なし）の立証による免責が可能 ←従来もほぼ通説（二分説：代金減額請求・解除と損害賠償請求は異質な面を持ち、履行に代わる金銭給付は損害担保約束・性質保証がある場合に限り、履行利益賠償は一般債務不履行の効果による）
 - ・買主に不適合について帰責事由がある場合には救済を否定（新562条2項、563条3項）
- (3) 種類・品質に関する担保責任の期間制限（新566条）
- ・引渡し＋買主が不適合を知った時から1年以内に通知しないと救済につき失権；担保責任を問う明確な意思でなくても足りる
 - ・不適合を知った時から原則として5年、引渡し時から10年の消滅時効（新166条1項各号）
 - ・数量不適合には適用なし←売主の判断が容易・売主保護不要
悪意又は重過失ある善意の売主に対しては1年の期間制限なし←売主保護不要

7 担保責任の周辺問題

- (1) 競売の特則（前述の568条）
- ・競売の場合の買受人に債務者（＝売主）に対する代金減額・解除を認め、損害賠償は悪意の黙秘の場合にのみ肯定
 - ・債務者が無資力の場合に配当を受領した債権者にも責任追及可能
 - ・瑕疵担保責任には適用なし
- 改正法** 微修正＋種類・品質に関する不適合に不適用を維持（数量不足には適用）
- (2) 同時履行関係（571条）
- 改正法** 533条の拡張により不要となるので削除（実質の変更なし）
- (3) 担保責任を減免する特約（572条）
- ・知って告げなかった場合と自らが譲渡・設定した権利については免責不可
 - ・消費者契約等では拡張（消費者契約法8条1項5号・2項）
- 改正法** 実質変更なし。消費者契約法では1項5号を削除（1号・2号の債務不履行責任の減免に含まれる）。国交省の住宅品質確保促進法94-97条では改正後も「瑕疵」概念が残る！